

NOTA TÉCNICA N° 37/ 2017
Complementação da Nota Técnica n° 29/2016

- 1 Objeto:** Residência inventariada e Praça Antônio Carlos
- 2 Proprietário:** MAP Empreendimentos Imobiliários Ltda e Fradema Construções Ltda.
- 3 Endereço:** Rua Dr. José Augusto n° 05.
- 4 Município:** Guarani
- 5 Análise Técnica**

O imóvel localizado na Rua Dr. José Augusto n° 05 foi inventariado pelo município e encontrava-se inserido no perímetro de entorno de tombamento da Praça Antônio Carlos, tombada em nível municipal.

Tanto a ficha de inventário do imóvel quanto o Dossiê de Tombamento da Praça Antônio Carlos foram encaminhados ao Iepha para fins de pontuação do ICMS Cultural e obtenção de repasses de recursos.

O inventário feito pelos municípios tem efeito de proteção. Para tanto, o município investigou seu patrimônio para eleger os bens que seriam inventariados de acordo com os critérios pré-definidos em seu Plano de Inventário. Este foi apresentado e aprovado pelo IEPHA passando a ser um compromisso do município para efeito de pontuação do atributo.

Em análise ao site da Fundação Israel Pinheiro, constatamos que o município de Guarani tem recebido recursos do ICMS Cultural.

| ano | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 (ate maio) |
|----------------|------------|------------|------------|-----------|-----------------|
| Repasses (R\$) | 180.604,30 | 327.793,33 | 208.518,08 | 30.286,49 | 63.742,68 |

Conforme se verificou, a demolição do imóvel inventariado anteriormente existente na rua. Dr José Augusto n° 05 não foi objeto de pauta das reuniões do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural e não foi emitido o alvará de demolição deste imóvel, portanto, se deu de forma irregular.

Além da demolição de imóvel protegido pelo instrumento do inventário, o prédio construído no terreno resultante da demolição possui altura final que equivale a um prédio de 5 pavimentos, tendo em vista o pé direito generoso do pavimento térreo, quebrando completamente com a harmonia anteriormente existente no contexto da Praça Antônio Carlos e desrespeitando as diretrizes constantes no Dossiê de Tombamento.





Em relação ao tombamento, anualmente o município deve encaminhar Laudo de Estado de Conservação do bem tombado para que continue recebendo a pontuação e o repasse de recursos relacionado ao bem protegido. Com a construção do prédio com altura equivalente a 5 pavimentos houve alteração da ambiência existente e comprometimento da paisagem. Nos próximos exercícios, com o envio da documentação referente ao tombamento da Praça Antonio Carlos, o Iepha pode entender que houve dano ao bem protegido e não conceder a pontuação daquele tombamento, reduzindo os repasses de recursos devidos ao município a título de ICMS Cultural.

A Nota Técnica nº 29/2016 contém no Anexo I valoração de danos ao patrimônio cultural, considerando o dano causado pela demolição de bem cultural inventariado situado na rua Dr. José Augusto nº 05.

Alternativamente, seria necessária a restituição do valor comercializado dos apartamentos acima da cota altimétrica permitida, que se configura em lucro ilícito. Conforme informado pela responsável pela comercialização dos apartamentos¹, o empreendimento é composto por 6 lojas, cada uma vendida por R\$140.000,00, 4 unidades tipo, cada uma vendida por R\$140.000,00 e 4 coberturas, cada uma vendida por R\$270.000,00. Está a venda uma das coberturas. a unidade 501 estava sendo vendida por R\$1.967.058,71. Total do empreendimento = R\$2.480.000,00 (dois milhões quatrocentos e oitenta mil reais).

Como compensação de dano à paisagem, segue a valoração monetária de danos ao Patrimônio Cultural.

6 - VALORAÇÃO DE DANOS - Critério Metodológico:

Conquanto não exista, para o caso em apreço, uma metodologia específica a respeito da quantificação dos danos causados em detrimento do patrimônio cultural, a jurisprudência do TJMG tem se valido da aplicação das balizas contidas na normatização

¹ (32) 999094424

sancionatória administrativa para a definição, levando-se em conta as particularidades de cada caso concreto, do *quantum* a ser pago a título de indenização cível quando verificada a ocorrência de danos ao meio ambiente. Neste sentido: APELAÇÃO CÍVEL N° 1.0024.05.700749-4/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE; APELAÇÃO CÍVEL N° 1.0024.03.131619-3/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE.

O valor fixado a título de dano ambiental norteia-se pelos critérios estabelecidos no artigo 6º da Lei 9605/98, acrescido dos elementos probatórios dos autos que indiquem a gravidade da conduta, a existência de aferição de lucro pela prática do ilícito ambiental e a capacidade econômica do ofensor. Em reexame necessário, reforma-se a sentença, prejudicando o recurso voluntário. (TJMG, APCV 1.0024.05.685465-6/002; Rel. Des. Kildare Gonçalves Carvalho, Julg. 20/02/2014; DJEMG 14/03/2014).

Em razão disso, nos valeremos no caso vertente das balizas sancionatórias previstas no Decreto Federal nº 6514, de 22 de julho de 2008, que dispõe sobre as infrações e sanções administrativas ao meio ambiente, estabelece o processo administrativo federal para apuração destas infrações, e dá outras providências.

Vale lembrar que qualquer estimativa de quantificação de danos ambientais é carregada de incertezas, sendo necessária, quando da valoração, a demonstração clara dos dados utilizados e sua origem. Não se deve almejar um valor final incontestável, porquanto impossível, mas com fundamentos que permitam a sua defesa robusta em juízo².

Segundo o citado Decreto:

Art. 2º - Considera-se infração administrativa ambiental, toda ação ou omissão que viole as regras jurídicas de uso, gozo, promoção, proteção e recuperação do meio ambiente.

Art.3º - As infrações administrativas são punidas com as seguintes sanções:

I – advertência,

II – multa simples,

III – multa diária

(...)

VIII – demolição de obra.

Art. 4º - A aplicação das sanções administrativas deverá observar os seguintes critérios:

I – gravidade dos fatos, tendo em vista os motivos da infração e suas conseqüências para a saúde pública e para o meio ambiente;

II – antecedentes do infrator, quanto ao cumprimento da legislação ambiental e III – situação econômica do infrator.

Art. 9º O valor da multa de que trata este Decreto será corrigido, periodicamente, com base nos índices estabelecidos na legislação

² PINHO, Hortênsia Gomes. Prevenção e reparação de danos ambientais: as medidas de reposição natural, compensatórias e preventivas e a indenização pecuniária. Rio de Janeiro: GZ Verde, 2010.



pertinente, sendo o mínimo de R\$ 50,00 (cinquenta reais) e o máximo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

Subseção IV - Das Infrações Contra o Ordenamento Urbano e o Patrimônio Cultural

(...)

Art. 73. Alterar o aspecto ou estrutura de edificação ou local especialmente protegido por lei, ato administrativo ou decisão judicial, em razão de seu valor paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou monumental, sem autorização da autoridade competente ou em desacordo com a concedida: Multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Também foi utilizada a metodologia da Condephaat³ para definir os parâmetros utilizados para a valoração da lesão, considerando o tipo de bem que foi atingido e que tipo de dano foi causado a este bem.

A - QUANTO À GRAVIDADE DOS FATOS, conforme inciso I do artigo 4º do Decreto 6514 de 22 de julho de 2008, consideramos como parâmetros:

I – Tipo de proteção: refere-se ao tipo de proteção administrativa sob o qual o bem se encontra atualmente tutelado.

- a) Para o bem tombado, considera-se uma infração gravíssima – 1,0 ponto;
- b) Para o bem em processo de tombamento considera-se infração grave – 0,8 ponto;
- c) Para o bem protegido através Lei de Uso e Ocupação do Solo – infração média alta – 0,6 ponto;
- d) Para infração em área de entorno de bem tombado, considera-se infração média baixa – 0,4 ponto;
- e) Para bem inventariado, cadastrado ou passível de preservação, considera-se infração leve – 0,2 ponto.

Para o caso em questão, utilizaremos a letra a) infração gravíssima, considerando que a intervenção se deu no perímetro de entorno de tombamento da Praça Antônio Carlos, tombada pelo município de Guarani, mas com reflexos diretos na ambiência da praça com a construção de prédio de múltiplos pavimentos no local, comprometendo a ambiência do bem tombado. Total = 1 ponto.

II – Dano causado ao bem : refere-se à gravidade do dano e à interferência gerada no bem protegido.

- a) severo - demolição integral do bem – 2 pontos.
- b) grande - alteração da área ocupada/construída ou da volumetria – 1,5 pontos.
- c) médio - intervenções como, por exemplo, alteração de esquadrias externas (portas e janelas), no que se refere a materiais e vãos; alteração da cobertura, no que se refe-

³ Elaborado por uma equipe multidisciplinar de profissionais atuantes nas áreas do patrimônio cultural e ambiental, representando a Administração Pública direta, indireta e autárquica, o Ministério Público e segmento da sociedade civil organizada do Estado de São Paulo, entre eles o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo



re a materiais ou à forma; alteração dos espaços internos através da construção e/ou supressão de elementos divisórios fixos – 1 ponto.

- d) Pequeno – pequenas intervenções como, por exemplo, alteração das folhas das portas internas sem alteração dos vãos correspondentes; alteração dos materiais de revestimento interno ou externo (pisos, paredes, forros, etc.); alteração do aspecto cromático dos diversos elementos que compõem a construção – 0,5 pontos.

Para o caso em questão, utilizaremos a letra b) dano grande pois, por analogia, houve alteração da área ocupada ou da volumetria, totalizando 1,5 pontos.

III – Causa do dano: este item busca registrar a identificação do motivo do dano, pelo seu efeito e características.

a) por ação - caracteriza-se por ato e atitude, dolosa ou culposa, que provoquem, direta ou indiretamente, a lesão ao bem – 1 ponto.

b) por omissão - caracteriza-se por ato e atividade que deixam de praticar o devido, acarretando dano ao bem, quer por ausência de comunicação do proprietário público ou privado à administração, quer pela ausência de ação dos órgãos responsáveis – 0,5 ponto.

Para o caso em questão, utilizaremos a letra a), totalizando 1 ponto.

IV - Potencial de recuperação: este item refere-se à possibilidade técnica de recuperar o bem lesado, de forma a resgatar as características que determinaram sua preservação.

a) Nulo - quando inexistir a possibilidade de recuperação do bem lesado – 1 ponto.

b) Integral - quando a recuperação do bem for possível de forma total – 0,2 ponto.

Para o caso em questão, metodologicamente consideraremos a alternativa a) nula, considerando que o prédio encontra-se concluído, apesar de ser possível recuperação do bem caso houvesse a demolição dos pavimentos construídos acima da cota altimétrica dominante. Total = 1 ponto.

V - Efeitos adversos decorrentes: este item procura registrar reflexos negativos, nas atividades e processos abaixo considerados, decorrentes da lesão verificada. Aqui, a pontuação pode ser cumulativa, computando-se, no mínimo, o valor atribuído ao sub-item "e", pois sempre estará presente o prejuízo à pesquisa. Para cada item é considerado 0,5 ponto.

a) *alteração de atividades de lazer* - redução ou impedimento do exercício coletivo ou individual das atividades de lazer relativas ao esporte, turismo e recreação.

b) *alteração de atividades econômicas* - perda ou redução de atividades econômicas relacionadas ao bem lesado, nelas inclusas, dentre outras, a rede hoteleira e a prestação de serviços turísticos.

c) *alteração de atividades culturais* - perda, limitação ou impedimento das atividades da cultura, tais como museologia, exposições, apresentações públicas, hábitos e costumes de comunidades e etnias.

d) *alteração de processos naturais* - prejuízo para as cadeias tróficas, biodiversidade e equilíbrio ecossistêmico.

e) *prejuízo para pesquisa (atual e futura)* - efeitos negativos às atividades de conhecimento e pesquisa, individual ou coletivamente adquiridos no processo educativo básico, acadêmico, profissionalizante ou tão-somente informativo.



Para o caso em questão, considerou-se o reflexo negativo constante no item e), totalizando 0,5 ponto.

Considerando a pontuação atribuída a cada item, a gravidade máxima se daria ao atingir 7,5 pontos e a mínima ao atingir 1,9 pontos. A sanção, de acordo com o artigo 73 do Decreto 6514/08 é de R\$10.000,00 a R\$200.000,00. A partir destes dados foi elaborada a tabela constante no Anexo 2 deste documento.

Para o caso em questão foram totalizados 5 pontos e de acordo com a tabela do anexo 1 a multa para esta pontuação é R\$ 115.178,57.

B – QUANTO AOS ANTECEDENTES DO INFRATOR, conforme inciso II do artigo 4º do Decreto 6514 de 22 de julho de 2008, este item não será levado em consideração para a quantificação de danos causados ao patrimônio cultural do caso em tela devido à dificuldade de se obter tal informação.

C – QUANTO À SITUAÇÃO ECONÔMICA DO INFRATOR, conforme inciso III do artigo 4º do Decreto 6514 de 22 de julho de 2008, **foi considerada a multa em metade do seu valor , ou seja, R\$ 100.000,00** pois trata-se de imóvel inserido em terreno central bastante valorizado na cidade de Guarani, e o valor de comercialização de todo o empreendimento é R\$ 2.480.000,00.

VALOR DOS DANOS

Foram levados em conta dois parâmetros, dentro dos três existentes, para definir o valor da indenização: a gravidade, cujo valor calculado foi R\$115.178,57; e a situação econômica do infrator R\$100.000,00. Faremos uma média destes valores, somando os montantes encontrados e dividindo o valor total por 2 por se tratarem de dois parâmetros.

$$R\$ 115.178,57 + R\$ 100.000,00 = 215.178,57 / 2 = R\$ 107.589,285$$

Portanto, os danos causados foram quantificados em R\$ 107.589,285 (cento e sete mil quinhentos e oitenta e nove reais e duzentos

VALOR TOTAL DOS DANOS

O valor encontrado na Nota Técnica nº 29/2016 refere-se ao dano causado pela demolição de imóvel inventariado. O valor encontrado nesta Nota Técnica Complementar refere-se aos danos causados à ambiência da praça tombada.

O cálculo total dos danos deve considerar a soma destes dois valores:



R\$ 312.583,21 + 107.589,285 = R\$420.172,495

Portanto, os valor total calculado pelos danos causados foram quantificados em R\$ 420.172,50 (quatrocentos e vinte mil cento e setenta e dois reais e cinquenta centavos).

Entretanto, não deve haver prejuízo da responsabilização em âmbito cível, administrativo e criminal vez que a com a demolição do bem cultural e a construção de edifício de múltiplos pavimentos houve dano severo e irreversível ao patrimônio Cultural local.

7 - Encerramento

São essas as considerações deste setor técnico, que se coloca à disposição para o que mais se fizer necessário.

Belo Horizonte, 20 de junho de 2017.

Andréa Lanna Mendes Novais –
Analista do Ministério Público – MAMP 3951
Arquiteta Urbanista – CAU A 27713-4



ANEXO 1

| TABELA I | | | |
|----------|----------------|--------|----------------|
| Pontos | Multa em reais | Pontos | Multa em reais |
| 1,9 | R\$ 10.000,00 | 4,8 | R\$ 108.392,85 |
| 2 | R\$ 13.392,86 | 4,9 | R\$ 111.785,71 |
| 2,1 | R\$ 16.785,71 | 5 | R\$ 115.178,57 |
| 2,2 | R\$ 20.178,57 | 5,1 | R\$ 118.571,42 |
| 2,3 | R\$ 23.571,43 | 5,2 | R\$ 121.964,28 |
| 2,4 | R\$ 26.964,29 | 5,3 | R\$ 125.357,14 |
| 2,5 | R\$ 30.357,14 | 5,4 | R\$ 128.750,00 |
| 2,6 | R\$ 33.750,00 | 5,5 | R\$ 132.142,85 |
| 2,7 | R\$ 37.142,86 | 5,6 | R\$ 135.535,71 |
| 2,8 | R\$ 40.535,71 | 5,7 | R\$ 138.928,57 |
| 2,9 | R\$ 43.928,57 | 5,8 | R\$ 142.321,42 |
| 3 | R\$ 47.321,43 | 5,9 | R\$ 145.714,28 |
| 3,1 | R\$ 50.714,28 | 6 | R\$ 149.107,14 |
| 3,2 | R\$ 54.107,14 | 6,1 | R\$ 152.499,99 |
| 3,3 | R\$ 57.500,00 | 6,2 | R\$ 155.892,85 |
| 3,4 | R\$ 60.892,86 | 6,3 | R\$ 159.285,71 |
| 3,5 | R\$ 64.285,71 | 6,4 | R\$ 162.678,57 |
| 3,6 | R\$ 67.678,57 | 6,5 | R\$ 166.071,42 |
| 3,7 | R\$ 71.071,43 | 6,6 | R\$ 169.464,28 |
| 3,8 | R\$ 74.464,28 | 6,7 | R\$ 172.857,14 |
| 3,9 | R\$ 77.857,14 | 6,8 | R\$ 176.249,99 |
| 4 | R\$ 81.250,00 | 6,9 | R\$ 179.642,85 |
| 4,1 | R\$ 84.642,85 | 7 | R\$ 183.035,71 |
| 4,2 | R\$ 88.035,71 | 7,1 | R\$ 186.428,56 |
| 4,3 | R\$ 91.428,57 | 7,2 | R\$ 189.821,42 |
| 4,4 | R\$ 94.821,43 | 7,3 | R\$ 193.214,28 |
| 4,5 | R\$ 98.214,28 | 7,4 | R\$ 196.607,14 |
| 4,6 | R\$ 101.607,14 | 7,5 | R\$ 200.000,00 |
| 4,7 | R\$ 105.000,00 | | |

